"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी. 2-22-छत्तीसगढ़ गजट/38 सि. से. भिलाई, दिनांक 30-5-2001."

पंजीयन क्रमांक "छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2012-2015."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 159] रायपुर, बुधवार, दिनांक 17 अप्रैल 2013—चैत्र 27, शक 1935

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर

नया रायपुर, दिनांक 12 अप्रैल 2013

अधिसूचना

क्रमांक एफ 7-05/2013/32.—छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 में संशोधन का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे राज्य सरकार छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 24 की उप-धारा (3) सहपठित धारा 85 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए बनाना प्रस्तावित करती है, उक्त अधिनियम की धारा 85 की उप-धारा (1) द्वारा अपेक्षित किए गए अनुसार, उन समस्त व्यक्तियों, जिनके कि इससे प्रभावित होने की संभावना है, की जानकारी के लिए एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है तथा एतद्द्वारा सूचित किया जाता है कि उक्त प्रारूप पर इसे सूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से तीस दिवस के अवसान पर विचार किया जायेगा।

कोई आपत्ति या सुझाव जो प्रमुख सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, महानदी भवन, मंत्रालय, नया रायपुर, जिला रायपुर द्वारा प्राप्त किये जा सकेंगे, पर छत्तीसगढ़ शासन द्वारा विचार किया जाएगा।

संशोधन प्रारूप

उक्त नियमों में,—

1. नियम 2 के खण्ड (19) में, शब्द एवं अल्पविराम "सर्विस डक्ट, भूतल पर गैरिज तथा लिफ्ट वेल" के स्थान पर, "सर्विस डक्ट, भूतल पर गैरिज, लिफ्ट वेल तथा पोडियम" प्रतिस्थापित किया जाये।

2. नियम 2 के खण्ड (29) के पश्चात्, निम्नलिखित अन्त:स्थापित किया जाये, अर्थात् :—
   "(29-क) "प्रीमियम तल क्षेत्र अनुपात" से अभिप्रेत है विहित क्षेत्र में निर्धारित तल क्षेत्र के अतिरिक्त तल क्षेत्र जिसकी दर एवं क्षेत्र शासन द्वारा विहित किया जायेगा एवं जिसकी अधिकतम सीमा स्वीकार्य तल क्षेत्र अनुपात के 50% से अधिक नहीं होगी;"

3. नियम 2 के खण्ड (53-घ) के पश्चात् निम्नलिखित अन्तःस्थापित किया जाये, अर्थात् :—

"53 (ङ) "पोडियम" से अभिप्रेत है भूमि के ऊपर आच्छादित वाहन पार्किंग स्थान का क्षेत्र जो स्वीकार्य भू-आच्छादित क्षेत्र से अधिक हो तथा उसके ऊपर निर्मित किया जा सकता हो, किन्तु जिसका विस्तार भू-खण्ड के विहित न्यूनतम उपांतीय खुले स्थान पर नहीं होगा;"

4. नियम 53 के उप-नियम (3) के खण्ड (तीन) एवं (चार) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात् :—

"(तीन) **पेट्रोल भराव केन्द्र एवं किसान सेवा केन्द्र.—**

(क) राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित पेट्रोल भराव केन्द्र के लिये भारत सरकार, सड़क परिवहन तथा राजमार्ग मंत्रालय या पेट्रोलियम मंत्रालय द्वारा यथा विनिश्चित मापदण्ड लागू होंगे।

(ख) राष्ट्रीय राजमार्ग से भिन्न मार्गों पर स्थित पेट्रोल भराव केन्द्र एवं किसान सेवा केन्द्र के लिए मापदण्ड निम्नलिखित सारणी के अनुसार लागू होंगे, अर्थात् :—

पेट्रोल भराव केन्द्र एवं किसान सेवा केन्द्र के लिये मापदण्ड

क्र.	जनसंख्या	भूखण्ड का न्यूनतम आकार		भूखण्ड का अग्र भाग	भूखण्ड के अग्र भाग पर सड़क की न्यूनतम चौड़ाई मीटर	मार्ग संगम (जंक्शन) से न्यूनतम दूरी मीटर में
		केवल ईंधन भराव केन्द्र एवं किसान सेवा केन्द्र (एफ एफ एस) मीटर में	सेवाओं तथा सुविधाओं सहित ईंधन भराव केन्द्र (एफ एफ एस एस) मीटर में			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	1 लाख तक	20X20	35X35	20/(एफ एफ एस) /35 (एफ एफ एस एस)	18	80
2.	1 लाख से ऊपर	20X20	35X35	20/(एफ एफ एस) /35 (एफएफ एस एस)	24	100

टीपः—

1. निर्धारित 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े मार्ग के संगम को, विकास योजना पुस्तिका के साथ संलग्न यातायात मानचित्र एवं परिवहन योजना (प्लान) में दर्शित अनुसार तथा विकास योजना क्षेत्र के बाह्य मार्ग संगम के प्रयोजन के लिये, मार्ग संगम के रूप में माना जायेगा, सारणी के कॉलम क्र. (7) के अनुसार संगम के मध्य बिन्दु से दूरी संगणित की जायेगी।
2. मार्ग संगम से दूरी के लिये उपरोक्त खण्ड, सेवा सड़कों सहित 18 मीटर एवं उससे अधिक की चौड़ाई वाली सड़कों पर लागू नहीं होंगे। तथापि, पेट्रोल पम्प/किसान सेवा केन्द्र के स्वामी को, उसके स्वयं के खर्च पर, पेट्रोल पम्प/किसान सेवा केन्द्र के दोनों तरफ 250—250 मीटर की सेवा सड़क एवं फुटपाथ का निर्माण करना होगा।
3. ग्रामीण क्षेत्रों में किसान सेवा केन्द्र के प्रयोजनार्थ रिटेल आउटलेट के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार, कॉलम (3) के अनुसार होगा।
4. उपरोक्त कॉलम (3) में उल्लिखित पेट्रोल भराव केन्द्र एवं किसान सेवा केन्द्र में वर्कशॉप की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी।
5. कॉलम (4) में उल्लिखित भूखण्डों के लिये अधिकतम निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल का 40 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जिसमें वर्कशॉप और अन्य सेवाएं तथा सुविधाएं जैसे स्नैक्स स्टॉल, पीने का पानी, ए.टी.एम., शौचालय (महिला एवं पुरूष) इत्यादि सम्मिलित किए जा सकेंगे।
6. समस्त ईंधन भराव केन्द्र में महिला तथा पुरूष शौचालय, पीने का पानी, आग बुझाने के उपकरण की व्यवस्था अनिवार्य होगी।"

5. नियम 61 की सारणी 7 की टीप (4) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:—

"(4) 2.4 मीटर ऊंचाई की स्टिल्ट पार्किंग, 100 वर्गमीटर या उससे अधिक के आवासीय भूखण्ड, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर से कम न हो, पर अनुज्ञेय आच्छादित क्षेत्र के भीतर, स्वीकार्य होगी तथा ऐसे स्टिल्ट पार्किंग क्षेत्र की गणना तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) के लिये तथा अनुज्ञेय ऊंचाई की गणना हेतु नहीं की जायेगी।"

6. नियम 61 की सारणी 7 की टीप (5) के पश्चात्, निम्नलिखित अन्तःस्थापित किया जाये, अर्थात्:—

"(6) प्रकरण में जहां भूमि/भूखण्ड/भवन, कमजोर आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) को निःशुल्क उपलब्ध कराया जाता है तो ऐसे भूमि/भूखण्ड/भवन का तल क्षेत्र अनुपात अतिरिक्त रूप से उसी परियोजना में देय होगा अथवा कुल परियोजना क्षेत्र का 3% विकल्प के रूप में वाणिज्यिक उपयोग हेतु स्वीकार्य किया जायेगा।

(7) प्रकरण में जहां समूह आवास योजना में कमजोर आय वर्ग के लिये विहित सीमा से अधिक में आवास निर्मित किया जाता है और निःशुल्क उपलब्ध कराया जाता है वहां समतुल्य अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र देय होगा, जो स्वीकृत तल क्षेत्र अनुपात के अतिरिक्त होगा।"

7. नियम 72 के पश्चात्, निम्नलिखित अन्तःस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"(72–क) **पोडियम.–**

(1) पोडियम के लिये मापदण्ड निम्नानुसार होंगे, अर्थात्:–

(क) भूखण्ड का अनुभाजन न्यूनतम 1000 वर्गमीटर;

(ख) प्रत्येक तल पर पोडियम की स्पष्ट ऊंचाई 2.4 मीटर से अधिक नहीं होगी;

(ग) इसे भू स्तर के ऊपर अधिकतम तीन तलों पर निर्मित किया जा सकेगा किन्तु ऐसी स्थिति में भूखण्ड का आकार 5000 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।

(2) पोडियम की गणना, तल क्षेत्र अनुपात तथा भवन की ऊंचाई की गणना में नहीं की जायेगी। पोडियम के हिस्से, जिसका शीर्ष छत से अनाच्छादित हो (जिसका शीर्ष छत से ढंका हुआ न हो), की गणना नियम 47 एवं नियम 60 के अन्तर्गत विहित खुले स्थान की आवश्यकताओं में की जायेगी।

(3) उपरोक्त उप–नियम (1) (ख) में उल्लिखित 2.4 मीटर के स्पष्ट ऊंचाई के निर्बंधन को यांत्रिकीकृत पार्किंग के आवश्यक रूपांकन (डिजाईन) के अनुसार शिथिल किया जा सकेगा। ऐसे मामले में पोडियम की अनुज्ञेय अधिकतम ऊंचाई, 2.4 मीटर x 3 तल + पोडियम पार्किंग तल में बीम्स तथा स्लैब्स की रूपांकित (डिजाईन्ड) मोटाई से अधिक नहीं होगी।

पोडियम के हिस्से, जिसका शीर्ष छत से अनाच्छादित हो (जिसका शीर्ष छत से ढंका हुआ न हो), का उपयोग अनाच्छादित पार्क, पानी/स्वीमिंग पूल या पार्किंग के विकास के लिये किया जा सकेगा।

8. नियम 73 के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"73 तलघर.–

(1) तलघर का उपयोग उप–नियम 3 (ग) में उल्लिखित विषय से भिन्न आवासीय प्रयोजनों के लिए नहीं किया जायेगा।

(2) तलघर के लिए 500 वर्गमीटर क्षेत्र का न्यूनतम भूखण्ड आवश्यक होगा।

(3) निम्नलिखित शर्तो के अध्यधीन रहते हुए, समस्त भूमि के उपयोग में, तलघर के निर्माण की अनुमति दी जा सकेगी:–

(क) तलघर का विस्तार विहित न्यूनतम खुले स्थान में नहीं किया जाएगा:

परन्तु जहां न्यूनतम खुला स्थान, अग्र भाग में 12 मीटर से अधिक हो या अन्य सभी तरफ 7.5 मीटर से अधिक हो, उस दशा में तलघर, अग्र भाग में दूरी 12 मीटर और अन्य सभी तरफ 7.5 मीटर छोड़कर, अनुज्ञात किया जा सकेगा;

(ख) किसी तलघर की छत (सीलिंग) की न्यूनतम ऊंचाई, घिरे हुए भू–स्तर (आधार स्तर) से औसतन ऊपर 0.9 मीटर से कम नहीं होगी तथा 1.2 मीटर से अधिक नहीं होगी;

(ग) स्थल की अनुकृति पर आधारित, कतिपय मामलों में, भूमि के नीचे भवन का भाग या संदर्भित स्तर भी तलघर कहा जा सकेगा और यदि ऐसा भाग रहवासी है, तो इसका उपयोग तद्नुसार किया जा सकेगा और तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) की गणना में जोड़ा जाएगा।

(4) तलघर का उपयोग केवल निम्नलिखित प्रयोजनों के लिए किया जा सकेगा, अर्थात्:–

(क) गैर–ज्वलनशील सामग्री के भण्डारण;

(ख) सुरक्षित कक्ष (स्ट्रांगरूम), बैंक सेलर, रेडिएशन कक्ष (केवल चिकित्सीय उपचार और अनुसंधान के लिए);

(ग) वातानुकूल उपकरण एवं अन्य मशीन, जो भवन की सेवाओं एवं सुविधाओं के लिए उपयोग किया जाता हो;

(घ) पार्किंग स्थान;

(ड.) प्रथम तल क्षेत्र स्तर पर वाणिज्यिक गतिविधियां निम्नलिखित शर्तो की पूर्ति होने पर अनुज्ञात की जा सकेंगी –

(एक) परिसर/भूखण्ड का भू उपयोग वाणिज्यिक हो;

(दो) भूखण्ड क्षेत्र 1.0 हेक्टेयर से कम न हो; तथा

(तीन) भवन पृथककृत हो।

टीप– उप–नियम (4) (ड.) में वाणिज्यिक उपयोग के लिए अनुज्ञात तल क्षेत्र को, तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) की गणना के प्रयोजन के लिये शामिल किया (ध्यान में रखा) जायेगा।

(5) तलघर में निम्नलिखित आवश्यक होगा, अर्थात् :–

(क) तलघर के प्रत्येक भाग में बीम के भीतरी भाग से तल की स्पष्ट ऊंचाई माप अनुसार न्यूनतम 2.4 मीटर होगी। उपरोक्त खण्ड 4 (ङ) की दशा में, न्यूनतम स्पष्ट ऊंचाई ऊपर संगणित अनुसार 3.6 मीटर होगी;

(ख) तलघर में पर्याप्त संवातन (वेन्टीलेशन) व्यवस्था होगी, संवातन आवश्यकताएं वही होंगी जो इन नियमों के अनुसार विशेष दखलकार द्वारा अपेक्षित होंगी। ब्लोअर, एग्जास्ट फैन, वातानुकूलन प्रणाली या इस तरह की अन्य प्रणाली के रूप में पर्याप्त यांत्रिकी संवातन व्यवस्था द्वारा किसी भी कमी को पूरा किया जा सकेगा;

(ग) किसी तलघर की छत (सीलिंग) की अधिकतम ऊंचाई, घिरे हुए भू स्तर (आधार तल) से ऊपर 0.45 मीटर होगी, जिससे न्यूनतम खुले क्षेत्र में या भवन के चारों ओर वाहनों के आवागमन की प्रणाली में रूकावट न हो;

(घ) ऐसी पर्याप्त व्यवस्थायें की जाएंगी जिससे कि तलघर में सतही निकास जल का प्रवेश न हो सके;

(ङ.) तलघर की दीवारें तथा फर्श (तल) जल रोधी होंगे और उसका रूपांकन (डिजाईन) इस प्रकार किया जाएगा कि आसपास की मिट्टी और नमी के प्रभाव के बारे में, रूपांकन (डिजाईन) करते समय विचार कर लिया जाए और पर्याप्त नमी रोधी उपचार किए जायें;

(च) तलघर में प्रवेश मार्ग, मुख्य प्रवेश मार्ग से पृथक होगा और इसके अतिरिक्त, तलघर के विभिन्न तलों में प्रवेश तथा निर्गम के लिए अन्य सीढ़ियां/रैम्प की व्यवस्था की जाएंगी। जहां सीढ़ियां/रैम्प लगातार है, वह घेरे के रूप में होंगी जो तलघर के तल और उच्च तलों से फायर सेपरेशन के रूप में काम करेगी;

(छ) तलघर में प्रवेश के लिए यथा तात्पर्यित खुले रैम्प ऐसी रीति में अनुज्ञात किये जा सकेंगे जिससे वे किसी भी रीति में न्यूनतम खुली जगह का अवरोध उत्पन्न न करें।

(6) बहुतलीय तलघर के निर्माण में अधिकतम तीन तल अनुज्ञात किए जाएंगे। ऐसे बहुतलीय तलघर केवल तब ही अनुज्ञात किए जाएंगे यदि,–

(क) भूखण्ड का अग्र भाग 21 मीटर है और न्यूनतम औसत गहराई 30 मीटर तथा ऐसे भूखण्ड से संलग्न 18 मीटर या अधिक की चौड़ी सड़क है;

(ख) भवन पृथककृत हो।

(7) तलघर, पोडियम के नीचे अनुज्ञात किया जा सकेगा।

9. नियम 81 के परिशिष्ट ठ के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:-

"परिशिष्ट ठ

(नियम 81)

भू-खण्ड पर वाहन के लिये पार्किंग स्थान

ठ-1 (1) ठ-2 से ठ-6 में दिए गए अनुसार भू-खण्ड पर कार की पार्किंग के लिए छोड़े जाने वाले स्थान, नियम 79 में दिए गए अनुसार प्रकाश तथा संवातन प्रयोजनों के लिए छोड़े गए खुले स्थानों के अतिरिक्त होंगे। तथापि, वाहन के निर्बाध रूप से निकलने के लिए कम से कम 6 मीटर स्थान में कटौती किए बिना 12 मीटर के सामने खुले स्थान में एक क़तार में कार पार्किंग की व्यवस्था की जा सकेगी।

(2) इन नियमों के अधीन अपेक्षित अनुसार, भवनों के आसपास, खुले स्थानों के 50 प्रतिशत स्थान को गाड़ी खड़े करने या माल चढाने या उतारने के लिए उपयोग किया जा सकेगा:

परन्तु भवन के चारों ओर 3.6 मीटर की न्यूनतम दूरी (स्थान) को किसी भी गाड़ी को खड़ी करने, माल चढाने या उतारने के प्रयोजन के लिए उपयोग किए जाने से मुक्त रखा जाएगा।

ठ-2. मोटर यान (कार) की पार्किंग के लिए दिये गये प्रत्येक भू-खण्ड का क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर से क़म नहीं होगा तथा स्कूटरों और साईकिलों के लिए दिये गये पार्किंग स्थान का क्षेत्रफल क्रमशः 1.25 वर्गमीटर तथा 1.00 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।

ठ-3. विभिन्न दखलकारों को भवनों में भू-खण्ड पर वाहन के लिए दिये गये पार्किंग स्थान को निम्नानुसार अनुबंधित किया जाएगा:-

(क) मोटर यान- मोटर यानों (कारों) की पार्किंग के लिए, निम्नलिखित सारणी में विनिर्दिष्ट अनुसार, समतुल्य स्थानों की व्यवस्था की जाएगी।

सारणी

खण्ड ठ–3

भू–खण्ड पर वाहन पार्किंग स्थान

स. क्र.	अधिभोग	जनसंख्या 5,00,000 से अधिक	जनसंख्या 2,00,001से 5,00,000 तक	जनसंख्या 50,001 से 2,00,000 तक	जनसंख्या 50,000 से कम
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	आवासीय (क) बहु–परिवार	100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	125 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	150 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	175 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
	(ख) निम्न आय वर्ग एवं ई.डब्ल्यू. एस.	200 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	200 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	250 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	300 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
2.	शैक्षणिक	125 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	150 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	200 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	200 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
3.	संस्थागत (चिकित्सा)	100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	125 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	150 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	175 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
4. (एक)	सभाभवन, सिनेमा, नाट्यशाला	प्रत्येक 15 सीट	प्रत्येक 20 सीट	प्रत्येक 30 सीट	प्रत्येक 50 सीट
(दो)	उपाहार गृह	50 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	75 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	125 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
(तीन)	विवाह भवन/ सामुदायिक भवन	भू–खण्ड क्षेत्रफल का 40 प्रतिशत सामने में	भू–खण्ड क्षेत्रफल का 35 प्रतिशत सामने में	भू–खण्ड क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत सामने में	भू–खण्ड क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत सामने में

5. (एक)	निजी कारोबार के लिए व्यावसायिक कार्यालय तथा फर्म	50 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	125 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	150 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
(दो)	शासकीय / या अर्द्ध– शासकीय कार्यालय	100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	125 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	150 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	175 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
6.	वाणिज्यिक	50 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	75 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	100 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	125 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
7.	औद्योगिक	200 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	225 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	250 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	275 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र
8.	भण्डारण	250 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	275 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	300 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	325 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र

टीपः–

(क) 5,00,000 से अधिक की जनसंख्या वाले नगर के लिए भू–खण्ड पर पार्किंग की आवश्यकताएं, मांग और पर कॉलम (3) पर आधारित होगी और इन्हें नगर में बढ़ी हुई यातायात साधनों, यातायात प्रतिमानों और वाहनों की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए समुचित रूप से निर्धारित किया जायेगा।

(ख) अन्य प्रकार के वाहन–गैर आवासीय भवनों के लिए, उपरोक्त टीप (क) में यथा उपबंधित वाहन के लिये पार्किंग स्थान के अतिरिक्त, अन्य प्रकार के वाहनों की पार्किंग के लिए 25 से 50 प्रतिशत अतिरिक्त स्थान की व्यवस्था नगर के यातायात को ध्यान में रखकर की जाएगी।

ठ–4. भू–खण्ड पर वाहन पार्किंग की व्यवस्था इस प्रकार की जाएगी कि सड़क पर वाहन के लाने एवं ले जाने के लिए पर्याप्त स्थान रहे तथा चालन, पार्श्ववीथी, गलियारा एवं ऐसे अन्य व्यवस्थाओं के क्षेत्र, जो वाहन की स्थिति परिवर्तन करने के लिए अपेक्षित हो, इन नियमों में अनुबंधित पार्किंग स्थान में सम्मिलित नहीं होंगे।

ठ–5. प्राधिकारी के अनुमोदन के अध्यधीन रहते हुए यदि इन नियमों के अधीन यथा अपेक्षित पार्किंग की सभी स्थानों की व्यवस्था सम्पत्ति स्वामियों के समूह द्वारा की जाती है तो उस स्थान के ऐसे उपयोग का अर्थ यह होगा कि इन नियमों के अंतर्गत ऐसे स्थान पर वाहन के लिए पार्किंग स्थान की आवश्यकताओं की पूर्ति करता है।

ठ–6. व्यापारिक (वाणिज्यिक), औद्योगिक तथा भण्डारण के प्रयोजन के लिए प्रयुक्त भवनों के मामले में, माल चढ़ाने तथा उतारने की संक्रिया के लिये, प्रत्येक 1000 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र तथा उसके प्रभाग के लिए, 4 मीटर x 10 मीटर के एक स्थान के हिसाब से अतिरिक्त पार्किंग स्थान की व्यवस्था की जायेगी।

ठ–7. पार्किंग स्थलों को फर्शीकृत किया जाएगा और इन्हें विभिन्न प्रकार के वाहनों के लिये स्पष्ट रूप से चिन्हांकित किया जाएगा।

ठ–8. तलघरों में उपलब्ध पार्किंग स्थान के मामले में, पर्याप्त चौड़ाई तथा ढाल के कम से कम दो रैम्पों की व्यवस्था की जाएगी, जो प्राथमिकता के आधार पर परस्पर विरोधी छोर पर होगी तथा 1:10 मीटर या उससे अधिक के ढाल पर होगी।

10. नियम 81 के परिशिष्ट ठ (क) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

परिशिष्ट ठ (क)

(नियम 81 देखिए)

"1000 वर्गमीटर से अधिक भूखण्ड पर पार्किंग की व्यवस्था करते समय, यह ध्यान रखा जाएगा कि खुले स्थान का न्यूनतम 25 प्रतिशत स्थान लैण्ड स्केपिंग (नर्म सतह) के लिए छोड़ा जाए और उसे पार्किंग की गणना में नहीं लिया जाए।

टीप.– प्रत्येक कार स्पेस के लिए क्षेत्र:–

(एक) तलघर में 35 वर्गमीटर;

(दो) भूतल पर आच्छादित पार्किंग 30 वर्गमीटर;

(तीन) खुला स्थान 25 वर्ग मीटर।"

11. नियम 81 के परिशिष्ट ठ (क) के पश्चात्, निम्नलिखित जोड़ा जाये, अर्थात्:–

"परिशिष्ट ठ (ख)

(नियम 81 देखिए)

(एक) आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक, औद्योगिक, आमोद–प्रमोद, कृषि और परिवहन के लिए भू उपयोग वर्गीकरण होने पर, स्टैण्डअलोन (स्वसंपूर्ण) बहुतलीय सार्वजनिक पार्किंग अनुज्ञात की जा सकेगी। पार्किंग संरचना के निर्मित क्षेत्रफल के 5% को वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए उपयोग किया जा सकेगा। ऐसे स्टैण्डअलोन (स्वसंपूर्ण) पार्किंग भवनों के लिए अन्य नियंत्रित मापदण्ड निम्नानुसार होंगे:

न्यूनतम उपांतीय खुला क्षेत्र (सामने) 12 मीटर

शेष अन्य तीनों ओर : 7.5 मीटर

आच्छादित क्षेत्र (ग्राउण्ड कवरेज) : अधिकतम 80 प्रतिशत

भवन की ऊंचाई : प्रत्येक मामले में प्राधिकारी द्वारा अवधारित की जायेगी।

(दो) पार्किंग तल– जहां भूखण्ड का आकार 1000 वर्गमीटर से कम नहीं है, वहां 2.4 मीटर से अनधिक स्पष्ट ऊंचाई सहित आच्छादित पार्किंग, तल क्षेत्र अनुपात की आवश्यकता के अनुसार भवन के किसी भी तल पर स्वीकार्य किया जा सकेगा। यदि ऐसी पार्किंग संपूर्ण तल क्षेत्र पर की गई है, तो ऐसे पार्किंग तल को भवन की ऊंचाई में सम्मिलित नहीं किया जायेगा।"

12. नियम 94–क के परिशिष्ट–ण के खण्ड (घ) के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"(घ) **तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.):–**

(घ) (एक) एकीकृत उपनगर के अंतर्गत सम्पूर्ण क्षेत्रफल के आधार पर वैश्विक तल क्षेत्र अनुपात की गणना की जायेगी। एफ.ए.आर. की गणना कुल प्रस्तावित क्षेत्र में से विकास योजना के मार्ग, वन क्षेत्र, जल क्षेत्र तथा अमान्य क्षेत्र (नदी, नाले, नहर, जलाशय, विद्युत लाईन, रेल्वे लाईन से विनिर्दिष्ट दूरी तक का क्षेत्र) एवं एकीकृत उपनगर के अंतर्गत सामाजिक अधोसरंचना, वाणिज्यिक एवं सेवा सुविधाओं की भूमि को छोड़कर की जायेगी। आवासीय उपयोग में भूमि विकास हेतु न्यूनतम तल क्षेत्र अनुपात (भूखण्ड पर) 1.00 होगा। वाणिज्यिक एवं सामाजिक अधोसरंचना सेवा सुविधाओं की भूमि पर तल क्षेत्र अनुपात, छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 के नियम

61 अथवा संबंधित विकास कार्यक्रम की विकास योजना के प्रावधान अनुसार मान्य होगा तथा शेष तल क्षेत्र अनुपात का समायोजन भूखण्ड विकास में किया जा सकेगा:

परन्तु कुल निर्मित क्षेत्र 1.1 तल क्षेत्र अनुपात से अधिक नहीं होगा।

(दो) अतिरिक्त प्रीमियम एफ.ए.आर. शासन द्वारा समय-समय पर विनिश्चित किया जायेगा।"

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
अलेक्स पॉल मेनन, उप-सचिव.

नया रायपुर, दिनांक 12 अप्रैल 2013

क्रमांक एफ 7-05/2013/32.—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 में संशोधन संबंधी इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 12-04-2013 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
अलेक्स पॉल मेनन, उप-सचिव.

Naya Raipur, the 12th April 2013

NOTIFICATION

No. F 7-05/2013/32.—The following draft amendment in Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam 1984, which the State Government proposes to make in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 85 read with sub-section 3 of Section 24 of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973), is hereby, published as required by sub-section (1) of Section 85 of the said Adhiniyam, for information of person likely to be affected thereby and notice is hereby given that the said draft shall be taken in to consideration on the expiry of thirty days from the date of publication of this notice in the official gazette.

Any objection or suggestion which may be received by the Principal Secretary, Department of Housing and Environment, Government of Chhattisgarh, Mahanadi Bhawan, Mantralaya, Naya Raipur, District Raipur shall be considered by the Government of Chhattisgarh.

DRAFT AMENDMENT

In the said Rules,—

1. In clause (19) of Rule 2, for the words and comma "service ducts, garage on ground floor and lift wells", the words and commas "service ducts, garage on ground floor, lift well and podium" shall be substituted.

2. After clause (29) of Rule 2, the following shall be inserted, namely:-

"**(29-a)** **"Premium Floor Area Ratio"** means floor area in addition to determined floor area of prescribed area rate and area of which shall be prescribed by the Government and maximum limits of which shall not be more than 50% of permissible floor area ratio;"

3. After clause (53-d) of Rule 2, the following shall be inserted, namely:-

"**(53-e)** **"Podium"** means the covered parking space area above ground, which is more than the permissible land-covered area and may be built beyond that but, shall not extend to the prescribed minimum marginal open spaces of the plot;"

4. For clause (iii) and (iv) of sub-rule (3) of Rule 53, the following shall be substituted, namely :-

"(iii) <u>Petrol filling station and Kisan seva kendra.-</u>

(a) For petrol filling station situated on National Highways, norms as decided by the Ministry of Road Transport and Highways, Government of India or Ministry of Petroleum shall be applicable.

(b) Norms for petrol filling station and kisan Seva Kendra situated on roads other than National Highways shall be applicable as per following table, namely:-

Norms for petrol filling station and kisan seva 19kendra

No.	Population	Minimum Plot size		Frontage of the plot	Minimum road width on frontage of the plot metres	Minimum distance from road junction in metres
		Only fuel filling station and Kisan Seva Kendra (FFS) in metres	Fuel filling station with services and facilities (FFSS) in metres			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Upto 1 lac	20X20	35X35	20/(FFS)/ 35(FFSS)	18	80
2	Above 1 lac	20X20	35X35	20/(FFS)/ 35(FFSS)	24	100

Note:-

1. Junction of prescribed 18 metres and above wide road shall be considered as road junction, as shown in the map of traffic and transportation plan enclosed with development plan book and for the purpose of road junction outside the development plan area, distance shall be calculated as per column No. (7) of the table above from the midpoint of the junction.
2. Clause of distance from road junction shall not be applicable on the roads having width of 18 metres and above including service roads. However, the Petrol Pump/Kisan Seva Kendra owner shall have to construct service road and footpath of 250-250 metres on either

sides of the Petrol Pump//Kisan Seva Kendra at his own cost.

3. Minimum plot size for retail outlet for the purpose of Kisan Seva Kendra in rural areas shall be as per column (3).
4. Workshop shall not be permitted in Petrol filling Center/Kisan Seva Kendra mentioned in column (3) above.
5. For plots mentioned in column (4), maximum built up area shall not exceed 40% of the total plot area which may include workshop and other services and facilities such as snack stalls, drinking water, ATM, toilets (ladies and gents) etc.
6. Ladies and gents toilets, drinking water, equipments for fire extinguisher shall be necessarily provided in all fuel filling stations."

5. For Note (4) of TABLE 7 of Rule 61, the following shall be substituted, namely: –

"(4) Stilt parking of 2.4 m height shall be permitted within permissible covered area for residential plot of 100 square metres or more, whose minimum width is not less than 7.5 metres and area of such stilt parking shall not be counted for FAR and permissible height calculation."

6. After Note (5) of TABLE 7 of Rule 61, the following shall be inserted, namely:-

"(6) In the case where land/plot/building is provided free of cost to EWS then additional FAR of land/plot /building shall be granted in the same project or 3% of total project area shall be permitted alternatively for commercial use.

(7) In cases where houses are made in excess of the prescribed limit and given free of cost to economically weaker section in group housing program then additional equally constructed area shall be granted, which shall be additional of prevailing FAR."

7. After Rule 72, the following shall be inserted, namely:-

"(72-A) **Podium .-**

(1) Norms for Podium shall be as follows, namely:-

(a) plot admeasuring at least 1000 square metres;

(b) clear height of the podium on each floor shall not exceed 2.4 metre;

(c) it can be constructed on maximum three floors above ground level but in such case the size of the plot shall not be less than 5000 square metre.

(2) Podium shall not be counted in the calculation of the Floor Area Ratio and the building height. The uncovered roof top portion of the podium shall be

counted towards the requirement of open spaces prescribed under Rule 47 and Rule 60.

(3) The restriction of 2.4 metres clear height mentioned in sub-rule (1)(b) above may be relaxed according to the design needs of mechanized parking. The maximum permissible height of the podium in such cases shall not exceed 2.4 m x 3 floors + designed thickness of beams and slabs in Podium Parking Floor.

The uncovered roof top portion of the podium may be used for development of uncovered park, water/ swimming pool or parking."

8. For Rule 73, the following shall be substituted, namely:-

"73 **Basement.**-

(1) Basement shall not be used for habitable purpose other than the cases mentioned in sub-rule 3 (c).

(2) Minimum plot area of 500 square metres would be necessary for the Basement.

(3) The Construction of the basement may be allowed in all the land uses subject to the following conditions, namely:-

(a) Basement shall not extends into the prescribed minimum open space:

Provided that where minimum open space is more than 12 metres in front or more

than 7.5 metres on all other sides, in that case basement may be allowed leaving 12 metres distance in front and 7.5 metres on other sides;

(b) The minimum height of the ceiling of any basement shall not be less than 0.9 metre and shall not exceed 1.2 metres above the average surrounding ground level;

(c) In certain cases, depending on the topography of the site, the part of the building below the ground or reference level could also be called the basement and if such part is habitable, then it may be used accordingly and shall be added in the calculation of FAR.

(4) Basement can be used only for the following purposes, namely:-

(a) storage of non-combustible articles;

(b) strong rooms, bank cellar, radiation room (only for medical treatment and research);

(c) air- conditioning equipments and other machines used for services and utilities of the building;

(d) parking spaces;

(e) Commercial activities on the first basement level may be allowed on the fulfilment of the following conditions-

(i) the land use of the premises/ plot is Commercial;

(ii) the plot area is not less than 1.0 hectare ; and

(iii) the building is detached.

Note: - The basement area permitted for commercial use in sub-rule 4(e) shall be taken into account for the purpose of calculating FAR.

(5) The basement shall have the following requirement, namely:-

(a) Every part of the basement shall have a clear height of at least 2.4 metres as measured from the floor to the underside of the beam. In case of clause 4(e) above the minimum clear height as calculated above shall be 3.6 metres;

(b) adequate ventilation shall be provided for the basement, the ventilation requirements shall be the same as required by the particular occupancy according to these rules. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers, exhaust fans, air-conditioning systems or the like;

(c) the maximum height of the ceiling of any basement shall be 0.45 metres above the surrounding ground level in such a fashion that vehicular movement in the minimum open space or around the buildings are not obstructed;

(d) adequate arrangements shall be made to prevent surface drainage from entering into the basement;

(e) the walls and floors of the basement shall be watertight and be so designed that the effect of the surrounding soil and moisture are taken into account in design and doing of adequate damp proofing treatment;

(f) the access to the basement shall be separate from the main entrance and in addition another staircase/ramp shall be provided for access to and exit from various floors of the basement. Where the staircase/ramp is continuous the same shall be of enclosed type serving as a fire separation from the basement floor and higher floors;

(g) open ramps as means of access to the basement may be permitted in such a manner that they do not obstruct the minimum open space in any manner.

(6) A maximum of three levels may be allowed in the construction of multi-level basements. Such multi level basement may be allowed only if,-

(a) The minimum frontage of the plot is 21 metres and the minimum average depth 30 is metres and a road of 18 metres of width or more is attached to the plot;

(b) The building is detached.

(7) Basement can be permitted below Podium."

9. For APPENDIX L of Rule 81, the following shall be substituted, namely:-

"APPENDIX L

(Rule 81)

PARKING SPACES FOR VEHICLE ON PLOTS

L-1 (1) The spaces left for parking of car on the plot as given in L-2 to L-6 shall be in addition to the open spaces left out for lightening and ventilation purposes as given in rule 79. However, one row of car parking may be provided in the front open space of 12 metres without reducing the clear vehicular access way to less than 6 metres.

(2) Further 50 percent of the open spaces, as required under these rules, around buildings may be utilized for parking of vehicle or loading or unloading of goods:

Provided that minimum distance of 3.6 metres around building shall be kept free from being utilized for the purpose of any parking of vehicle or loading or unloading of goods.

L-2. Ares of each plot provided for the parking of motor vehicle (car) shall not be less than 13.75 square metres and parking spaces provided for scooters and cycles shall not be less than 1.25 square metres and 1.00 square metres, respectively.

L-3 On-Plot parking space provided for vehicles in buildings of different occupancies shall be as stipulated below:-

(a) Motor vehicles - equivalent space shall be provided as specified in the following table for parking of motor vehicles (Cars).

TABLE
Clause L-3
On-Plot Vehicle Parking Spaces

S.No.	Occupancy	Population more than 5,00,000	Population 2,00,001 to 5,00,000	Population 50,001 to 2,00,000	Population less than 50,000
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Residential (a)Multi-family (b)Low income group & E.W.S.	100 sq.m floor area 200 sq.m floor area	125 sq.m floor area 200 sq.m floor area	150 sq.m floor area 250 sq.m floor area	175 sq.m floor area 300 sq.m floor area
2	Education	125 sq.m floor area	150 sq.m floor area	200 sq.m floor area	200 sq.m floor area
3	Institutional (Medical)	100 sq.m floor area	125 sq.m floor area	150 sq.m floor area	175 sq.m floor area
4(i)	Assembly Halls, Cinema Theatres	15 seats each	20 seats each	30 seats each	50 seats each
(ii)	Restaurants	50 sq.m floor area	75 sq.m floor area	100 sq.m floor area	125 sq.m floor area
(iii)	Marriage Halls/ Community Hall	40% of plot area in front	35% of plot area in front	30% of plot area in front	25% of plot area in front
5(i)	Business office and firms for private business.	50 sq.m floor area	100 sq.m floor area	125 sq.m floor area	150 sq.m floor area
(ii)	Public/or semi- public officers.	100 sq.m floor area	125 sq.m floor area	150 sq.m floor area	175 sq.m floor area
	Mercantile	50 sq.m floor area	75 sq.m floor area	100 sq.m floor area	125sq.m floor area

7	Industrial	200 sq.m floor area	225 sq.m floor area	250 sq.m floor area	275 sq.m floor area
8	Storage	250 sq.m floor area	275 sq.m floor area	300 sq.m floor area	325 sq.m floor area

Note:-

(a) The requirements for on-plot parking for city with a population of more than 5,00,000 shall be broadly based on column (3) and will be appropriately assessed keeping in view the increased traffic generated, the traffic pattern as well as the nature of vehicles in the city.

(b) Different types of vehicle:- For non-residential buildings, in addition to the parking space for vehicle as provided above in note (a), after keeping in view traffic in the city 25 to 50 percent of additional space may be arranged for the parking of different types of vehicles.

L-4. Arrangement of parking of vehicle on the plot shall be made in such manner that adequate space is provided for bring vehicle on and off the road and the area of drive, aisles, corridor and such other provisions required for adequate manoeuvring of vehicles shall be exclusive of the parking space stipulated in these rules.

L-5. Subject to the approval of the authority, if as required under this rule total parking space is arranged by a group of property owners then such use of that place may be construed as fulfilling

the requirements of parking spaces for vehicle by such place under these rules.

L-6. In case of buildings used for Mercantile (Commercial), Industrial and storage purpose, additional parking space of 4 metres x10 metres for loading and unloading activity shall be arranged at the rate of one such space for each 1000 square metres of floor area or fraction thereof.

L-7. Parking spaces shall be paved and clearly marked for different types of vehicles.

L-8. In the case of parking spaces provided in basements, at least two ramps of adequate width and slope shall be provided, located preferably at the opposite ends and with a slope of 1:10 metres or more."

10. For APPENDIX L (A) of Rule 81, the following shall be substituted, namely:-

"APPENDIX L (A)

(See Rule 81)

"At the time of providing for parking on the plot of more than 1000 square metres, care shall be taken that minimum 25% of the open space is left for land-scaping (soft surface) and is not accounted for in the parking calculations.

Note.- Area for each car space:-

(i) 35 square metres in the basement;

(ii) 30 square metres of covered parking at ground floor;

(iii) open 25 square metres."

11. After APPENDIX L (A) of Rule 81, the following shall be added, namely:-

"APPENDIX L (B)

(See Rule 81)

(i) Standalone multi-level public parking may be permissible in residential, commercial, PSP, industrial, recreational, agriculture and transportation land use classification. 5% of the built up area of the parking structure may be used for commercial activity. Other planning norms for such stand alone parking buildings shall be as below:

MOS (Front) : 12 metres
All other three sides : 7.5 metres
Ground coverage : maximum 80 percent.
Building height : to be determined in each case by the Authority.

(ii) Parking floors- Where the plot size is not less than 1000 sq m. covered parking with a clear height of not more than 2.4 metres may be permitted on any floor of the building according to the requirement of the FAR. If such parking is provided on the entire floor area, then such parking floor would not be included in the height of the building."

12. For Clause (D) of APPENDIX-O of Rule 94-A, the following shall be substituted, namely:-

"(D) **Floor Area Ratio (FAR)**:-

(D)(i) Global floor area ratio shall be calculated on the basis of whole area under integrated suburb. FAR shall be calculated on total proposed area excluding road of development scheme, forest area, water area and unrecognized area (river, drain, canal, reservoir, electric line, area within specified distance from railway line) and land for social infrastructure, commercial and service facilities under integrated suburb. Minimum floor area ration (on plot) shall be 1.00 for land development for residential purposes. Floor area ration on the land for the purpose of commercial and social infrastructure service facilities shall be valid as per the provision of Rule 61 of C.G. Land Development Rules, 1984 or as per the provisions of development scheme for related development programme and remaining floor area ratio shall be included in the plot development:

Provided that total constructed area shall not exceed 1.1 floor area ratio.

(ii) Additional premium FAR shall be decided by the Government from time to time."

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
ALEX PAUL MENON, Deputy Secretary.

नक, मुद्रण तथा लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय क्षेत्रीय मुद्रणालय, राजनांदगांव से मुद्रित तथा प्रकाशित—2013.